

**Bebauungsplan „Bergfeld-Siedlung, Nr. 1.81“
auf Gemarkung Mosbach**

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 2

**Satzung mit Zeichnerischem Teil,
Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften,
sowie Anlagen zur Satzung**

Satzung
der Großen Kreisstadt Mosbach
zum Bebauungsplan
„Bergfeld-Siedlung, Nr. 1.81“

Gemarkung Mosbach

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229) den Bebauungsplan „Bergfeld-Siedlung, Nr. 1.81“ auf Gemarkung Mosbach und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, Anlage Nr. 1.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

Anlage Nr. 1	Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 500
Anlage Nr. 2	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg

Der Satzung beigefügt ist:

Begründung

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit all seinen Teilen tritt am Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

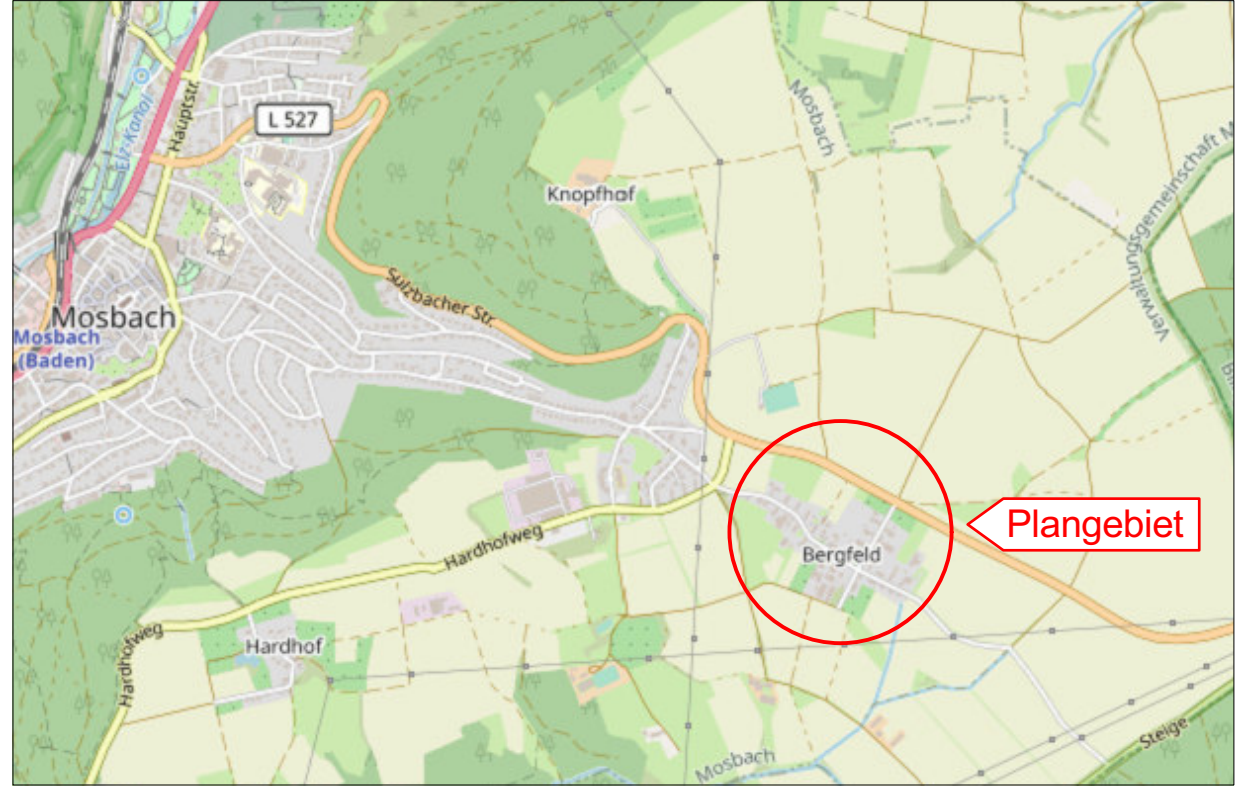
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Mosbach, den

Julian Stipp, Oberbürgermeister



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----|
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

(§ 9 (6) BauGB)



1. **Introduction**

Altlast: Altablagerung Schmiede und Landmaschinenreparaturwerkstatt Scherer

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

Bereich nach § 30 Abs. 3 BauGE



ifk INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbH

Planstand
 Maßstab
 1 : 1.000

Mosbach, den





Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Bergfeld-Siedlung, Nr. 1.81“

Gemarkung Mosbach

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Satzung

Planstand: 24.07.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



TEXTLICHER TEIL

Für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird auf maximal 2 WE beschränkt.

2. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

2.1 **Oberflächenbefestigung**

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.), wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist und der Grundwasserschutz gewährleistet bleibt. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Alternativ ist das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

2.2 **Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

2.3 **Dachbegrünung von Flachdächern**

Flachdächer bis 5° Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports und Garagen sind ab einer Dachfläche von mindestens 15 m² zu begrünen.

Die Flächen sind mit Substrat mit mind. 12 cm Höhe anzudecken und mit einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen.

2.4 Beleuchtung des Gebiets

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

3. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zur Wasserversorgung zugunsten der Bodensee Wasserversorgung.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.2 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete oder sich bewegendes Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird wie folgt festgelegt:

- Für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.
- Für Wohnungen über 50 m² wird die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Archäologisches Denkmal „Römerzeitlicher Limes“

Durch das Plangebiet verläuft das archäologische Kulturdenkmal „Römerzeitlicher Limes“ (Listen Nr. 6, ADAB ID 99750401) gemäß § 2 DSchG BW.

Bodeneingriffe innerhalb von Denkmalflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Es besteht die Gefahr, dass archäologische Substanz beeinträchtigt oder zerstört wird. Daher müssen bauvorgreifend archäologische Rettungsmaßnahmen durchgeführt werden, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen und dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Für diese Maßnahmen ist grundsätzlich ein ausreichend großes Zeitfenster einzuplanen. An den Kosten der archäologischen Untersuchungen hat sich der Verursacher im Rahmen des Zumutbaren zu beteiligen.

3. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Altlasten

Im Planungs- und Einwirkungsbereich der Flurstücke 3463/2 und 3463/16 befindet sich eine Altablagerung (AA Schmiede und Landmaschinenreparaturwerkstatt Scherer, Flächen-Nr. 1499).

Werden bei Erdarbeiten/Tiefbauarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt Mosbach und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß festgestellter Verunreinigungen zu informieren.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind - entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben - einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

6. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

7. Gewässerrandstreifen

Entlang des Luttenbachs (südöstlich des Plangebietes) ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG Baden-Württemberg einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung baulicher Anlagen (auch verfahrensfreien Vorhaben - z.B. Feuerstätten, Einfriedungen, Garten- / Gewächshäuser, Erdauffüllungen, Befestigungen jeglicher Art, Fahrradabstellanlagen, sonstige untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen - gemäß Anhang zur Landesbauordnung) und
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

Der Gewässerrandstreifen ist als Grünstreifen in seiner bestehenden Form zu belassen. Ein Eingriff in den Gewässerrandstreifen ist auch während der Baumaßnahme (Lagerung von Baustoffen, Erdmaterial usw.) nicht gestattet.

8. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden größtenteils von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Hochdruckwasserleitung Bodensee Wasserversorgung (BWV)

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes läuft auf dem Flurstück 3461/6 eine Hochdruckwasserleitung DN500 StSmSw (mit Anlagen) der BWV in Nord-Süd-Richtung in einem Schutzstreifen von 8 Meter Breite. Dieser ist über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder entsprechende Vereinbarungen rechtlich gesichert. Innerhalb der Schutzstreifen sind die Richtlinien und Nutzungseinschränkungen unserer Schutz- und Sicherheitshinweise verbindlich zu beachten.

Sämtliche Maßnahmen, die zu negativen Beeinträchtigungen an der Anlage führen können, sind zu unterlassen. Geplante Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind rechtzeitig mit der BWV abzustimmen.

10. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1 Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

11. Verbot von Schottergärten

Gemäß § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO sind Schottergärten verboten.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind daher unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige

Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind somit unzulässig.

12. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Bergfeld-Siedlung, Nr. 1.81“

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 24.07.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung / Flächennutzungsplan	3
4.2	Schutzgebiete	5
5.	Planinhalte	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.2	Örtliche Bauvorschriften	6
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
6.	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
6.3	Gewässerrandstreifen	8
6.4	Denkmalschutz	8
7.	Angaben zur Planverwirklichung	8
7.1	Zeitplan	8

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Bergfeld-Siedlung wurde 1934 als landwirtschaftliche Siedlung gebaut. Ihre Siedlungsform ist auch heute noch prägend. In den letzten Jahrzehnten fanden verschiedene Bestandserweiterungen statt.

Mit dem Ziel, den Charakter des Gebietes als landwirtschaftliche Siedlung zu erhalten, gleichzeitig aber auch orts- und landschaftsbildverträgliche Erweiterungen zuzulassen, hat der Gemeinderat im Jahr 2003 einen Rahmenplan für die Bergfeld-Siedlung mit Leitlinien für die zukünftige Entwicklung beschlossen. Es handelte sich hierbei um eine informelle Planung ohne Satzungscharakter. Gemäß der damaligen Zielsetzung sollte eine Wohnbebauung nur im vorderen Teil der Grundstücke mit Bezug zur Straße ermöglicht werden. Dementsprechend wurde im Rahmenplan ein Korridor definiert, in dem eine Wohnbebauung zulässig ist.

Bedingt durch den strukturellen Wandel stehen mittlerweile jedoch einige früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude in den hinteren Grundstücksbereichen leer, die sich prinzipiell auch gut für eine Wohnnutzung eignen würden. Im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) kann die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnraum in der Bergfeld-Siedlung sogar mit Landesmitteln gefördert werden. Eine im Jahr 2018 erstellte ELR-Konzeption zeigt Potentiale für die Umnutzung vormals landwirtschaftlicher Gebäude und auch für die Modernisierung von Bestandswohngebäuden in der Bergfeld-Siedlung auf.

Jedoch befinden sich die aufgezeigten Potentiale in einigen Fällen außerhalb des im Rahmenplan für Wohnnutzung ausgewiesenen Korridors im vorderen Bereich der Grundstücke. Damit ergab sich ein Widerspruch zwischen Rahmenplan und ELR-Konzeption.

Nach aktuellen Erkenntnissen sollte eine Wohnnutzung auch in Gebäuden im hinteren Teil der Grundstücke ermöglicht werden. So können Potentiale zur Schaffung von neuem Wohnraum ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen entstehen. Eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sollte allerdings vermieden werden, um die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten. Vor allem sollten Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

Um die künftige Entwicklung in diesem Sinne zu steuern, hat der Gemeinderat am 18.10.2023 beschlossen, den Rahmenplan aus dem Jahr 2003 aufzuheben und stattdessen einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der sich auf die Regelung bestimmter Themenbereiche beschränkt (Zahl der Wohneinheiten, Stellplatznachweis). Bauvorhaben in diesem Bereich sollen – ähnlich wie bei einer Abgrenzungssatzung – grundsätzlich weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der einfache Bebauungsplan dient der behutsamen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in der Bergfeld-Siedlung. Durch den Bebauungsplan soll die ländlich geprägte

Struktur mit angemessener Wohndichte auch bei zukünftigen Bauvorhaben gewährleistet bleiben.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

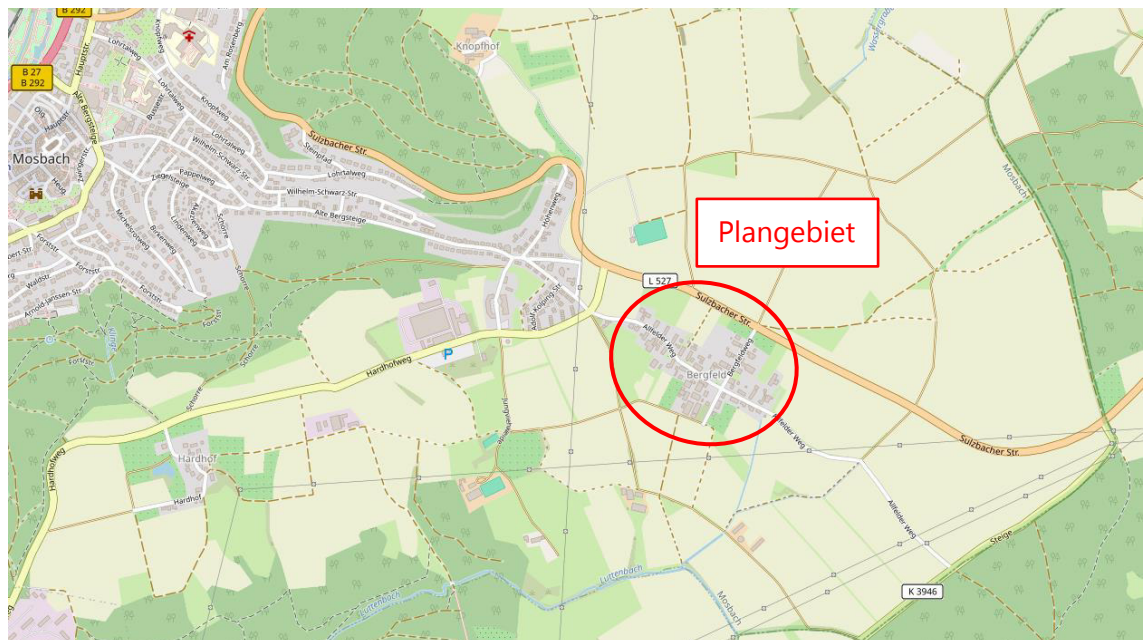


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 22.01.2024)

Das Plangebiet umfasst die Bergfeld-Siedlung der Stadt Mosbach auf Mosbacher Gemarkung rund 2,5 km südöstlich des Stadtzentrums.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,3 ha.

3.2 Bestandssituation

Im Plangebiet herrscht eine ländlich geprägte, gemischte Bebauung vor. Diese setzt sich hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Hofstellen einschließlich Wohnnutzung und einzelnen, größtenteils freistehenden Wohnhäusern sowie Nebengebäuden in Form von Hallen, Scheunen, Ställen, Schuppen etc. zusammen. Die unbebauten Flächen sind in der Regel durch Hofflächen, Hausgärten oder Wiesenflächen (teilweise mit Baumbestand) geprägt.

Topographie

Das Plangebiet liegt an einem Höhenrücken mit leichter Südhangneigung. Das Gelände fällt mit rd. 4 % von ca. 317 m ü.NN auf ca. 303 m ü.NN.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Bergfeldweg (von Norden) und den Allfelder Weg (von Westen) erschlossen und über die Sulzbacher Straße (L 527) sowie den Hardhofweg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die Buslinie 835 und deren Haltestellen „Bergfeld, Siedlung“ (nördlich) und „Bergfeld, Kirche“ (westlich) ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch bereits vollumfänglich erschlossen.

Altlastensituation

Im Planungs- und Einwirkungsbereich der Flurstücke 3463/2 und 3463/16 befindet sich eine Altablagerung (AA Schmiede und Landmaschinenreparaturwerkstatt Scherer, Flächen-Nr. 1499). Im Planteil wurde die Fläche entsprechend gekennzeichnet.

In den Bereichen der übrigen Flurstücke sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit dem 15.12.2014 verbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Zielkonflikte liegen nicht vor.

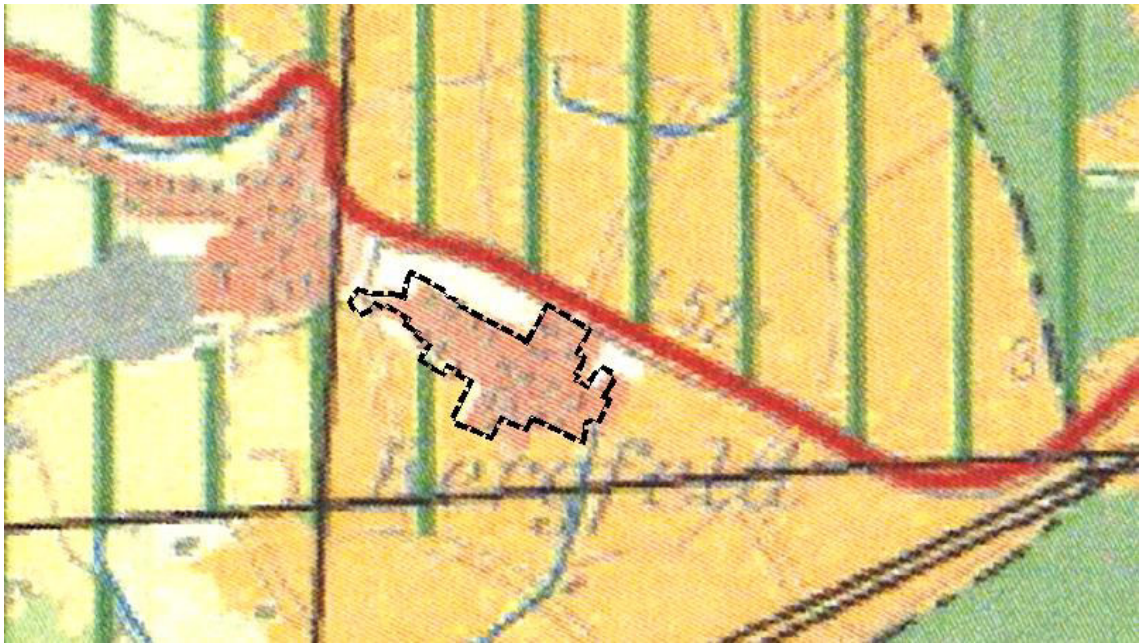


Abb. 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim ist das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Bei einer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist auf Grund der vorliegenden Nutzungsstruktur von einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO auszugehen. Der einfache Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

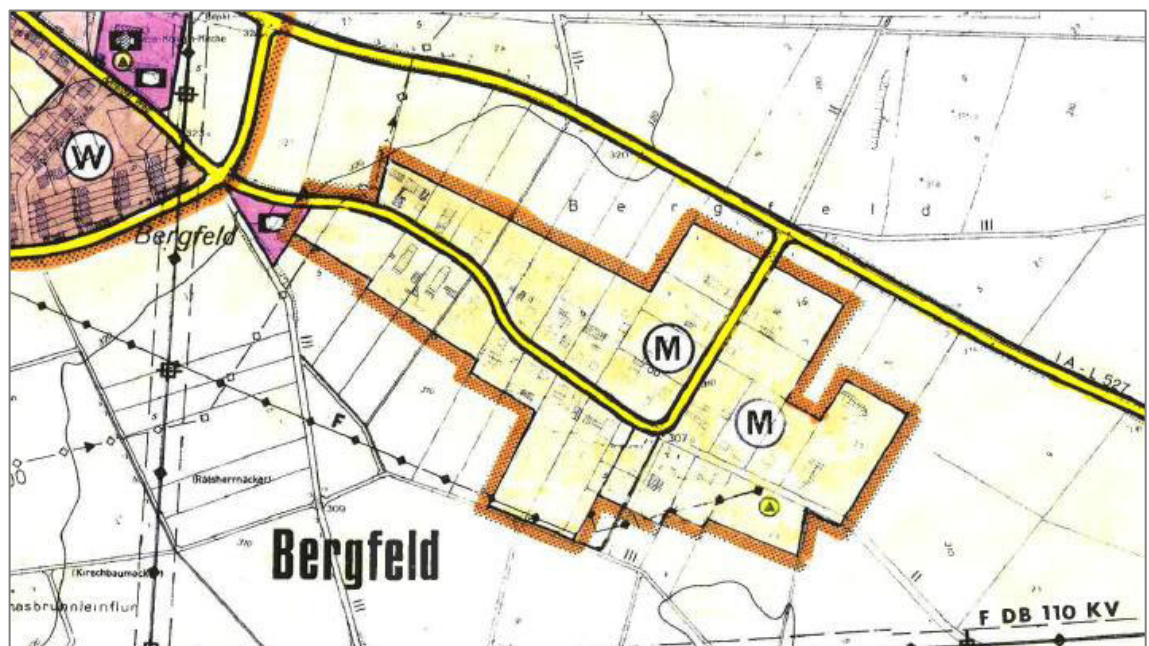


Abb. 3: Flächennutzungsplan (Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim)

4.2 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

Biotopverbund

In das Plangebiet ragen teilweise Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte hinein.

5. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Gebietes und um eine an die stark ländlich geprägte Bebauung angepasste Verdichtung zu regeln und das Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Maß zu halten, wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Zudem wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht (siehe Ziff. 5.2).

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen zur Reduzierung der Versiegelung und des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.
- Zwingende Dachbegrünung bei Flachdächern zur Verbesserung des Kleinklimas und Retention von Niederschlagswasser.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere

Leitungsrechte

Für die bestehende Druckwasserleitung der Bodensee Wasserversorgung (inklusive 8 m breitem Schutzstreifen) wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet auszuschließen, sind diese unzulässig.

Verwendung von Außenantennen

Um die Gestaltqualität im Gebiet zu wahren, wird die Verwendung von Außenantennen bzw. Satellitenempfangsanlagen auf maximale eine pro Gebäude beschränkt.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

In den letzten 10 Jahren ist laut Statistischem Landesamt der Pkw-Bestand je 1.000 Einwohner stetig um rd. 100 Pkw gestiegen. Um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden und den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Verkehrsraum herauszuhalten, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Archäologisches Denkmal „Römerzeitlicher Limes“
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Gewässerrandstreifen
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Hochdruckwasserleitung Bodensee Wasserversorgung (BWV)
- Regenwasserzisternen
- Verbot von Schottergärten
- Einfriedungen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Da durch den einfachen Bebauungsplan lediglich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt wird und örtliche Bauvorschriften getroffen werden, der Zulässigkeitsmaßstab sich jedoch weiterhin aus § 34 und § 35 BauGB ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass nicht mehr Eingriffe als bisher möglich sind. Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung kann daher verzichtet werden.

Um bei zukünftigen Bauvorhaben zu gewährleisten, dass die Belange von Klimaschutz, Grundwasserschutz und Artenschutz ausreichend berücksichtigt werden, werden wasser-durchlässige Oberflächenbefestigungen vorgegeben, unbeschichtete metallische Dach-eindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen und die Begrünung von Flachdächern und eine insektenschonende Beleuchtung vorgegeben.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans ist ein direktes Auslösen von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

In Bezug auf die europäischen Vogelarten wurde ein Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr aufgenommen, um zu vermeiden, dass Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern zu Schaden kommen.

Eine detaillierte Prüfung, ob das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist, ist jeweils im Rahmen des einzelnen Baugesuchs durchzuführen.

6.3 Gewässerrandstreifen

Im südöstlichen Bereich, bei Flurstück Nr. 3463/14 grenzt das Plangebiet an den „Luttenbach“, einem Gewässer II. Ordnung an.

Es gilt § 29 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), nach dem im Außenbereich ein 10 m breiter und im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang der Böschungsoberkante des Gewässers besteht, der zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Minderung von Stoffeinträgen in das Gewässer dient.

6.4 Denkmalschutz

Durch das Plangebiet verläuft das archäologische Kulturdenkmal „Römerzeitlicher Limes“.

Bodeneingriffe innerhalb von Denkmalflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Es besteht die Gefahr, dass archäologische Substanz beeinträchtigt oder zerstört wird. Daher müssen bauvorgreifend archäologische Rettungsmaßnahmen durchgeführt werden, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen und dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Spätsommer 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de